91601 Dombühl

NEUBAU Nachhaltige (QNG) Erdgeschosswohnung mit Terrasse in top Lage! WE04

257.000 €
Kaufpreis

67,31 m²
Wohnfläche

2
Zimmer

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Anita Suffa
Anita Suffa
Tel.: +49 9161 8839680
suffa@immobilien-anitasuffa.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	67,31 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Terrassen	1

Zustand

Baujahr	2025
alter.alter_attr	Neubau
Zustand	Erstbezug

Preise & Kosten

Kaufpreis	257.000 €
provisionspflichtig	✕

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	20.10.2023
gültig bis	19.10.2033
Baujahr (Haus)	2025
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	19,6
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A+

Ausstattung

Bad	
Dusche	✓
Bodenbelag	
Fliesen	✓
Befeuerung	
Luft-Wärmepumpe	✓
Elektro	✓
Serviceleistungen	
Reinigungsservice	✓
Küche	
offene Küche	✓
Heizungsart	
Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓
Fahrstuhl	
Personen-Fahrstuhl	✓
Bauweise	
Massivbauweise	✓

Beschreibung

Das neu entstehende Mehrfamilienhaus präsentiert sich in einer einmalig idyllischen Umgebung. Diese harmonische Kulisse bietet den perfekten Rahmen für ein hochwertiges und nachhaltiges Wohnkonzept.

Das Mehrfamilienhaus setzt auf Nachhaltigkeit und Klimafreundlichkeit als zentrale Prinzipien. Die Bauweise erfolgt massiv mit Kalksandstein und einem Wärmedämmverbundsystem aus Mineralwolle, wodurch der KfW 40 Standard erreicht wird. Diese Maßnahmen gewährleisten nicht nur eine hohe Energieeffizienz, sondern auch eine nachhaltige und ökologisch verantwortungsvolle Bauweise.

Die Beheizung des Mehrfamilienhauses erfolgt über eine moderne Wärmepumpe, die eine umweltfreundliche und kosteneffiziente Lösung für die Heizung der Räumlichkeiten darstellt. Damit wird nicht nur der CO2Fußabdruck minimiert, sondern auch eine konstante und behagliche Wärme im gesamten Gebäude gewährleistet.

Wohnung 4 befindet sich im Erdgeschoss und erstreckt sich über etwa 67 m². Ein geräumiger Flur führt in den großzügigen Wohn-Essbereich mit integrierter Küche. Zwei Doppelflügeltüren lassen viel Tageslicht herein und bieten direkten Zugang zur angrenzenden Terrasse. Vom Flur aus erreicht man sowohl das Schlafzimmer als auch das innenliegende Badezimmer.

In unmittelbarer Nähe zu der Immobilie stehen alle erforderlichen Einrichtungen für den täglichen Bedarf zur Verfügung. Apotheken, verschiedene Restaurants sowie alle anderen wichtigen Anlaufstellen sind in unmittelbarer Nähe.

In den wärmeren Monaten lädt das nahegelegene Freibad zu erfrischenden Badespaß und Entspannung ein. Der kleine Hausladen in der Nähe ermöglicht es Ihnen, Last-Minute-Besorgungen bequem zu
erledigen.

Für Freizeitaktivitäten stehen Ihnen verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung. In der Umgebung findet sich ein Spielplatz sowie der örtliche Fußballverein. Im nicht weit entfernten Industriegebiet in Wörnitz finden Sie zahlreiche Supermärkte, eine Tankstelle sowie eine weitere Vielzahl von Geschäften.

Darüber hinaus bietet die ausgezeichnete Anbindung an die Autobahn A7 eine bequeme Erreichbarkeit für weitere Freizeitaktivitäten und Unternehmungen. Dies ermöglicht es den Bewohnern, schnell und
unkompliziert zu verschiedenen Zielen und Attraktionen in der Umgebung zu gelangen und ihre Freizeit vielfältig zu gestalten.

Die Bauarbeiten an dem attraktiven Neubauprojekt haben bereits begonnen und schreiten zügig voran (Stand: 09.09.2025). Die Bezugsfertigkeit ist für das Jahr 2026 geplant.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Dombühl, einer Gemeinde mit hervorragender Verkehrsanbindung. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Autobahn A6, die eine zentrale Ost-West-Verbindung darstellt, sowie zur Autobahn A7, die eine schnelle Nord-Süd-Verbindung ermöglicht. Diese beiden Hauptverkehrsachsen gewährleisten eine ausgezeichnete Erreichbarkeit sowohl regional als auch überregional. Zusätzlich sorgen die nahegelegenen Bundesstraßen für eine gute Anbindung an umliegende Städte und Gemeinden.

Ein besonderer Vorteil ist die unmittelbare Nähe zum Bahnhof Dombühl, der direkt gegenüber liegt. Hier bestehen direkte Zugverbindungen nach Ansbach und Nürnberg, wodurch Pendler und Reisende flexibel und bequem größere Städte erreichen können. Zudem erweitert die Verlängerung der S-Bahn-Linie S4 bis Crailsheim das öffentliche Verkehrsangebot und verbessert die Erreichbarkeit innerhalb der Region.

Neben der ausgezeichneten Verkehrsanbindung bietet Dombühl eine gut ausgebaute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie verschiedene Dienstleister und gastronomische Angebote sind schnell erreichbar und sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Entfernungen
Ansbach - ca. 15 km
Crailsheim - ca. 20 km
Fürth - ca. 60 km
Heilbronn - ca. 70 km
Würzburg - ca. 75 km
Nürnberg - ca. 80 km

PEVAK
Gerüstbau

Kredit Nr. 297, 298

Bundesförderung für effiziente Gebäude

Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude

Haus und Wohnung energieeffizient und nachhaltig bauen

Das Wichtigste in Kürze

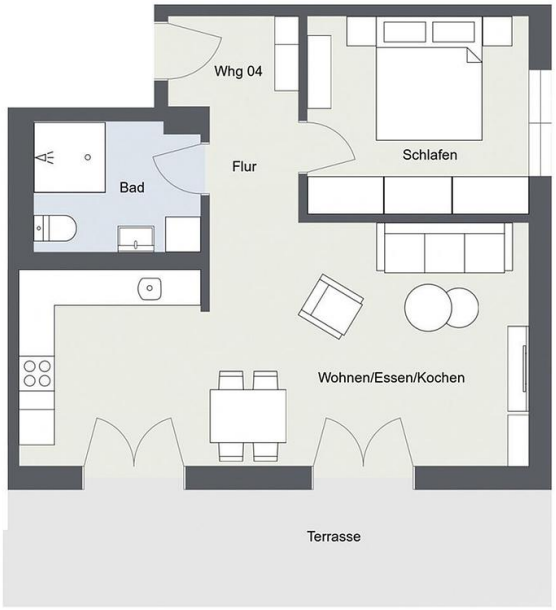
- Förderkredit ab 2,23 % effektivem Jahreszins
- für Neubau und Erstkauf
- bis zu 150.000 Euro je Wohnung
- für Privatpersonen, Unternehmen und andere Investoren
- bis zu 35 Jahre Laufzeit und bis zu 10 Jahre Zinsbindung

Ein Rechtsanspruch auf die Förderung besteht nicht. Die Förderung steht unter dem Vorbehalt der Verfügbarkeit von Bundesmitteln.

Erhalten Sie den Kredit?

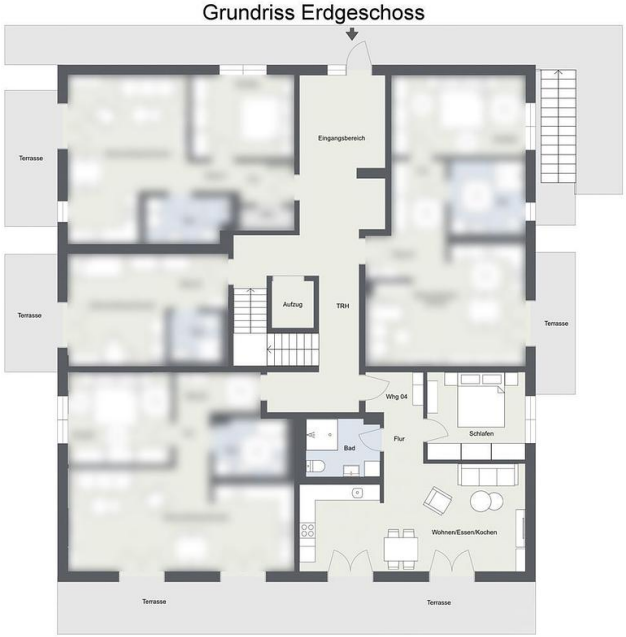
Mit wenigen Klicks finden Sie heraus, ob Sie die Voraussetzungen für die Förderung erfüllen.

> Zum Vorab-Check



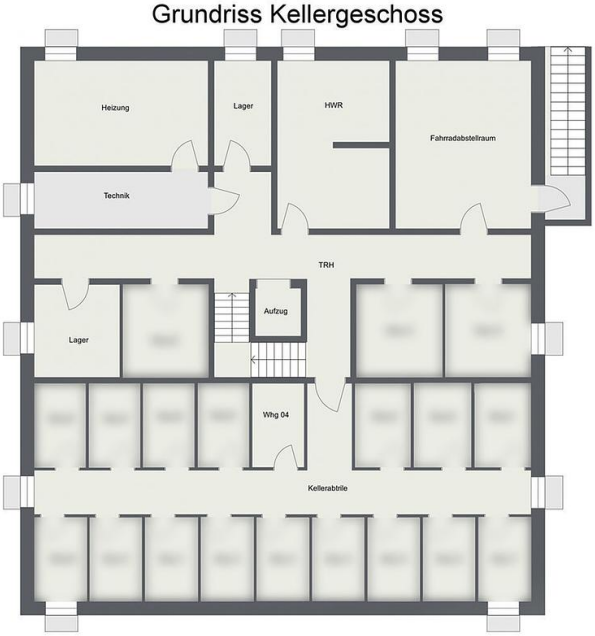
Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Grundriss Erdgeschoss



Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Grundriss Kellergeschoss



Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)